

Nieuw West

**Een nieuwe stadsrand voor Schoonhoven,
verweven met het landschap.**



Colofon

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Titel document:

Wissing-0735-Schoonhoven-Visie Opweg

Projectnaam:

Visie Nieuw West, Schoonhoven

Projectnummer:

0735

Auteur(s):

[Redacted]

Opdrachtgever:

Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.

Contactpersoon:

[Redacted]

Wijzigingsdatum:

4 oktober 2022

Inhoud

Inleiding	4
Het idee: wonen in een nieuwe stadsrand	7
Analyse: polderlandschap tussen linten	8
Beleid	12
Panorama Krimpenerwaard	14
Wonen in Nieuw West	16
Polderwonen	18
De Waterlinie	20
De deelgebieden	22
Uitnodiging tot dialoog	35



Inleiding

De druk op de woningmarkt is hoog. Voor starters en senioren is het lastig geschikte woonruimte te vinden in hun eigen omgeving. Die uitdaging is er ook in Schoonhoven. Een kans om bij te dragen aan de woningbehoefte én een nieuw woonmilieu toe te voegen aan Schoonhoven, ligt er in Nieuw West. Door deze ontwikkeling kan, door middel van een waterrijk woonlandschap, een natuurlijke overgang worden gemaakt tussen het dorp en de Polder Bergambacht. Ook kan worden aangehaakt op het nationale erfgoed, door de Hollandse waterlinie met het overstromingsgebied beleefbaar te maken.



Links: luchtfoto van Schoonhoven. In de voorgrond de binnenstad met vesting, in de verte de ligging van het plangebied aan de stadsrand en in het polderlandschap. Bron: zilverbureau.com.

Rechts: Ligging van het plangebied op een satellietbeeld. Bron: Cyclomedia.

Onder: Inspiratiebeeld wonen in een waterrijk woonlandschap. Bron: Nanda Sluismans.

Op deze bijzondere plek kunnen duurzame woningen naar de huidige standstanden worden toegevoegd binnen de bebouwde kom. Daarbij ligt Schoonhoven op een geweldige plek aan de Lek, met een charmante binnenstad en een overdaad aan ruimte en weidse uitzichten in de polders binnen handbereik. Via de provinciale wegen ben je snel in Rotterdam, Gouda, IJsselstein en Utrecht en via de pont ook in Gorinchem. Ingezoomd ligt de locatie aan de rand van Schoonhoven West tussen de Opweg en de Provinciale weg. Hier ligt de kans om een nieuwe schakel tussen de projectmatige uitbreiding van Schoonhoven en het polderland te realiseren.

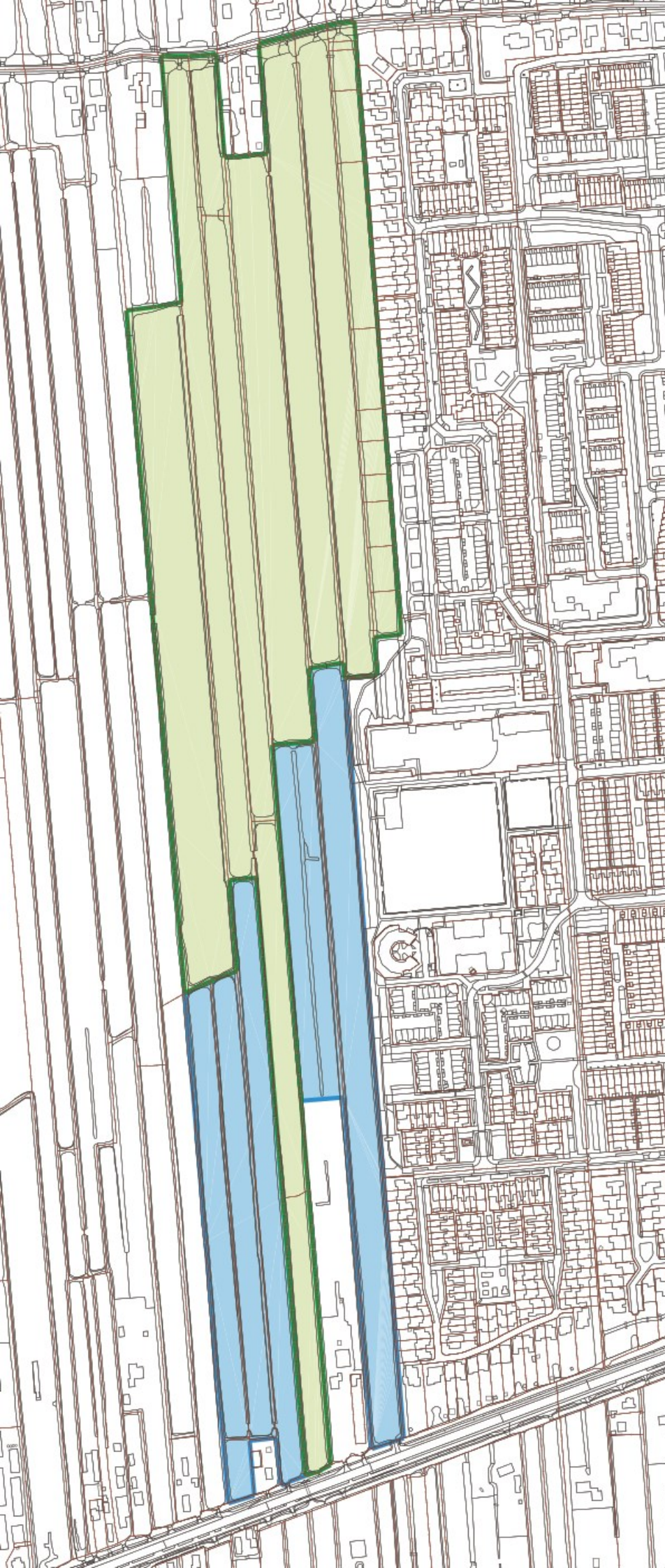
Projectontwikkelaar Van Wijnen ziet die kansen en heeft daarom het initiatief genomen om te onderzoeken of op deze bijzondere plek een nieuw woonmilieu aan Schoonhoven kan worden toegevoegd. Het bouwen in de polder biedt steeds meer uitdagingen, door de verzakking en klimaatverandering. Deze uitdagingen zijn ook kansen om, naast de klimaatbestendigheid, de biodiversiteit en natuurwaarde te bevorderen met groenblauwe structuren.

In deze studie is met een korte inventarisatie van de locatie gekeken naar kenmerken en aspecten zoals cultuurhistorie, infrastructuur en groen. Hierna nemen we u mee in de potenties voor het gebied door middel van ideeën en twee schetsmodellen. De modellen zijn niet bedoeld als plan, maar vormen een basis voor een dialoog met gemeente en provincie. Samen kan dan gekeken worden of woningbouw hier mogelijk kan zijn en zo ja, onder welke voorwaarden.

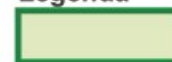
Alle gebruikte beelden zijn van Wissing, tenzij anders vermeld.



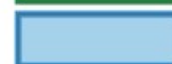
Duurzaam wonen in een waterrijk woonlandschap.



Legenda



Projectgebied fase 1: 144.649m²



Projectgebied fase 2: 66.175m²



kadastrale grenzen



topografische ondergrond



Het idee: wonen in een nieuwe stadrand

Het plangebied van de visie ligt aan de westrand van Schoonhoven, in de polder Bergambacht. Het bestaat uit 7 'polderslagen', smalle stroken land tussen een rechtlijnig slotenpatroon. Het ligt ingeklemd tussen de Opweg in het noorden en de provinciale weg N210 in het zuiden. Vanwege eigendommen is het plangebied in deze visie opgesplitst in twee fases:

- Fase 1 ligt in het noorden en heeft een oppervlakte van circa 14,5 hectare. Er is een 'uitloper' die bestaat uit een smalle strook land die deze fase verbindt met de provinciale weg;
- Fase 2 is het zuidelijke deel en heeft een oppervlakte van circa 6,5 hectare.

Het totale plangebied komt daarmee op zo'n 21 hectare, maar moet wel gefaseerd uitgevoerd kunnen worden.

Er wordt gedacht aan een programma van gemiddeld 25 woningen per hectare, waarmee hier potentieel ruim 500 woningen gerealiseerd worden. Doel is een gemengd woonprogramma met een variatie aan typen die zowel jong als oud aanspreken. Een gebied dat volop ruimte biedt voor gezinnen, maar ook starters en senioren die zoeken naar een groenblauwe woonomgeving. Het zou mooi zijn hier ook andere functies te realiseren zoals zorg- en maatschappelijke functies en eventueel ruimte maken voor dienstverlening.

Links: Het plangebied aan de rand van Schoonhoven op de topografische ondergrond met indeling in twee fases

Midden en rechts: inspiratiebeelden van waterrijke woonmilieus.

Analyse: polderland- schap tussen linten

De onderstaande kaarten laten de ontwikkeling zien van Schoonhoven en de Polder Bergambacht tussen 1850 tot 2020. Te zien is dat zowel het oude lint de Opweg en de C.G. Roosweg (nu N210) al onderdeel zijn van de historische structuur. De C.G. Roosweg is later doorgetrokken en onderdeel geworden van de Provinciale weg. De twee linten, met name de Opweg, hebben aan weerszijde losse lint-bebouwing afgewisseld met doorzichten. Tussen de twee linten ligt een uitgestrekt polderlandschap dat met weidse vergezichten een oer-Hollands beeld geeft.

Ontwikkelingen in de polder

Opvallend is dat het plangebied in de afgelopen 200 jaar nauwelijks is veranderd. Wel is het plangebied onderdeel van een polder die vanaf de jaren '60 steeds stapsgewijs is ontwikkeld met woning-

bouwprojecten in Schoonhoven Noord en West. Schoonhoven is zo in de loop der tijd richting het plangebied gegroeid.

Deze projectmatige ontwikkelingen hebben hun richting te danken aan het onderliggende polderpatroon. Kenmerkend is de orthogonale opzet en de vrij harde rand tussen bebouwing en polderland-schap. De ontwikkeling van het plangebied biedt de kans om de rand van het dorp af te maken met een geleidelijke overgang.

Oude Hollandse Waterlinie

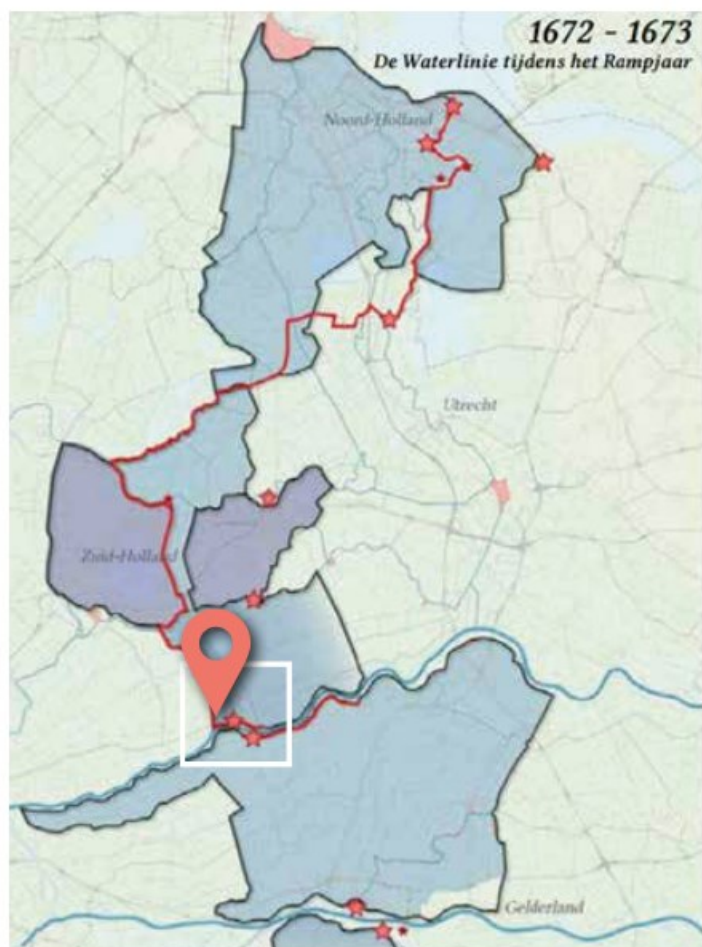
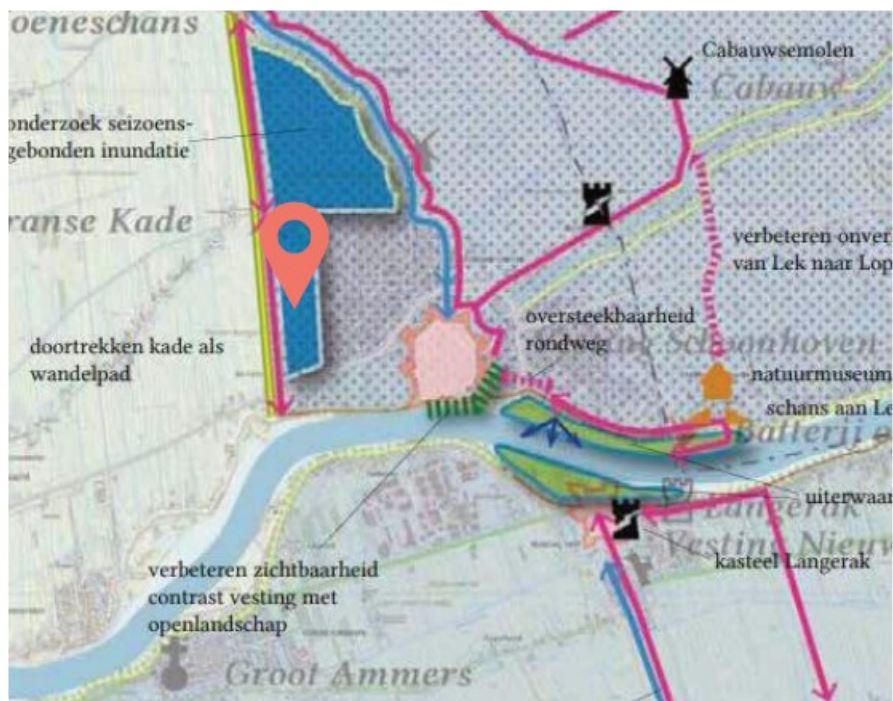
Het gebied rond de vestingstad Schoonhoven was onderdeel van de Oude Hollandse Waterlinie dat in het Rampjaar 1672 is geïnnundeerd. Deze onderwaterzetting werd mogelijk doordat aan de westkant van de stad een keerkade was opgeworpen. Dankzij deze opgeworpen kade bleven de polders rond Schoonhoven onder water staan en bleef

Onder: Polder Bergambacht
door de jaren heen. Bron:
Topotijdreis.nl.



de Krimpenerwaard droog. Na het vertrek van de Franse troepen werden veel onderdelen van de linie weer opgeruimd. Alleen de structuur van de linie bleef in stand om 'by gelegenthey' weer tot leven te kunnen worden gebracht. Deze Franse Kade loopt vanaf de Koeneschans haaks op de Opweg en liep door tot de Lek, ten westen van het plangebied. In de onderstaande kaart is de Franse kade onderdeel van de rode vestingslijn.

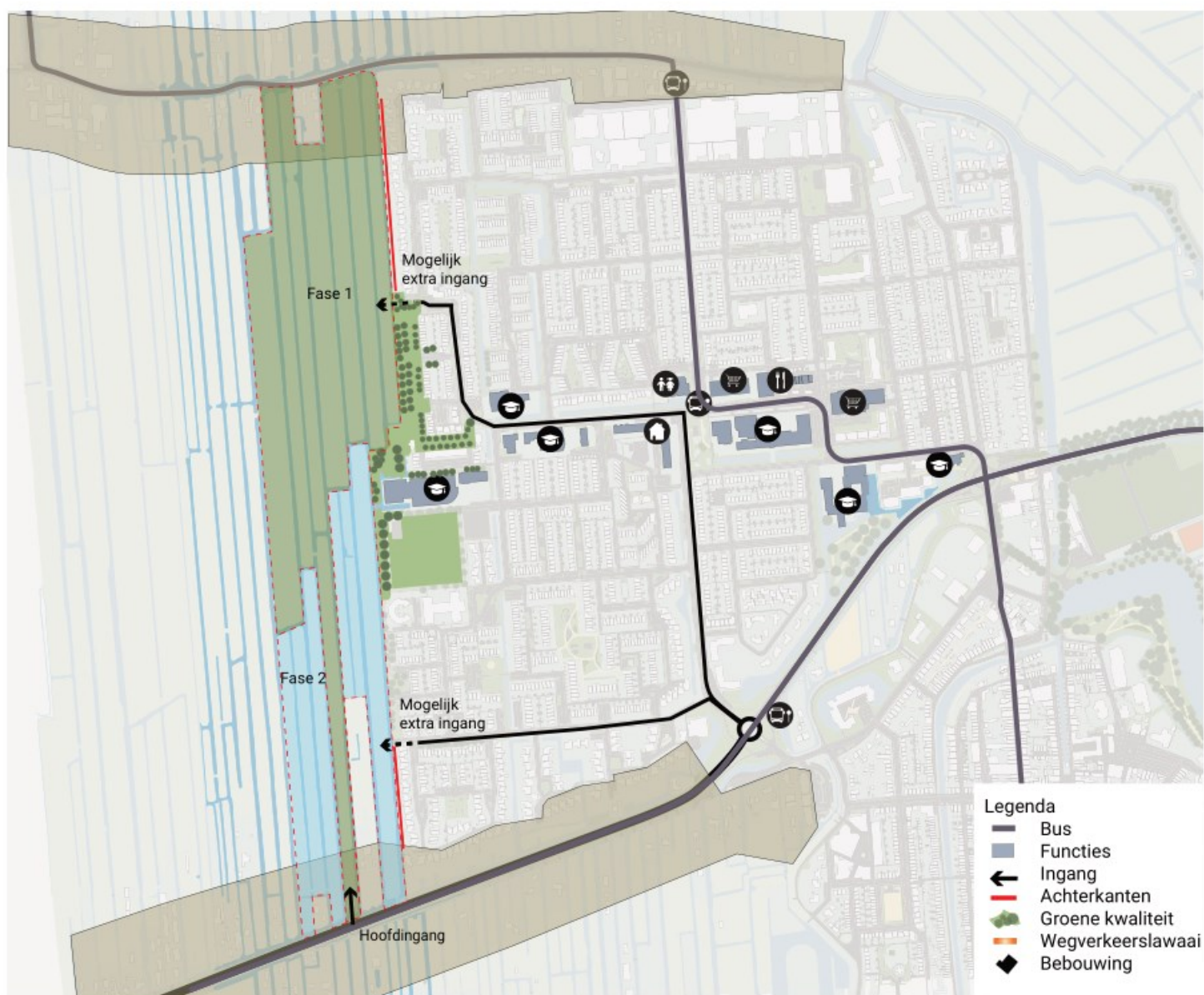
De Kanskaart voor de Oude Hollandse Waterlinie is opgesteld door DaF Architecten in opdracht van de provincies Utrecht en Zuid-Holland. Het plangebied is in de onderstaande kanskaart aange-merkt als mogelijke seizoensgebonden inundatie. Dit biedt kansen voor vernatting van het veen en daarin een waterrijk woonmilieu. Tegelijkertijd is er net buiten het plangebied de kans om de Franse Kade als wandelpad door te trekken.



Boven: Kanskaart rond Schoonhoven. Bron: Kanskaart voor de Oude Hollandse Waterlinie

Onder: De waterlinie tijdens het rampjaar 1672. Bron: DaF Architecten - oude hollandse-waterlinie.nl.

Seizoensgebonden inundatie als kans voor vernatting van het veen.



Boven: Analysetekening van het plangebied en omgeving.

Ruimtelijke structuur

Het plangebied bestaat uit 7 slagen in het polderlandschap die zijn ingekaderd tussen twee historische linten, namelijk de Opweg en de Provincialeweg. Het plangebied is zelf onderdeel van de Polder en ligt 20 a 50 cm lager dan de linten. Langs de linten zijn, door de bestaande bebouwing, een aantal kavels geen onderdeel van het plangebied.

De Opweg is een historisch lint met een te lage capaciteit om een nieuwe wijk voor de auto te ontsluiten. De ontsluiting is dus alleen mogelijk via de Provincialeweg en eventueel via de aangrenzende woonwijk. Voor langzaam verkeer kan wel worden aangehaakt op de Opweg en kan worden aangehecht op de bestaande wijken.

De naastgelegen woonwijken bestaan voornamelijk uit grondgebonden woningen uit de jaren '80. Dit zijn vooral rijwoningen, maar zowel in het

noorden als in het zuiden een strook met twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Het plangebied grenst in het midden aan een groene zone in de bestaande woonwijk, die in het verlengde ligt van een zone met (maatschappelijke) voorzieningen. Deze zone loopt in een strook in de oost-west richting en snijdt de woonwijk in twee helften. Hier is een grotere bebouwingskorrel dan de omliggende woningen die plaats biedt aan een aantal scholen, winkels en horeca. Deze zone geeft aanleiding om in het plangebied op aan te sluiten, bijvoorbeeld in korrelgrootte.

Kwaliteiten

Het weidse slagenlandschap met de brede watergangen is een prachtige natuurlijke drager van het plangebied. Het gebied is groen en waterrijk. Dit kan aanleiding geven voor een uitgebreide groenblauwe structuur. Een andere kwaliteit die nu niet te



Links: Zicht op plangebied vanaf de G. J. van Heuven Goedhartweg. Het plangebied wordt van de provinciale weg gescheiden door een watergang. De weg brengt natuurlijk wegverkeerslawaai met zich mee. Bron: cyclomedia.

Rechts: Zicht op het centrum van Schoonhoven vanaf de Nieuwe Singel.

Midden: Muziektent aan het Springerpark in het water van de Grote Gracht.

Onder: De smalle Spoorsingel is een charmante laan, maar geen goede ontsluiting voor een woningbouwontwikkeling.



zien is, maar wel beleefbaar gemaakt kan worden is de cultuurhistorische onderlaag van de Oude Hollandse Waterlinie.

Aandachtspunten

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden komen samen in de uitdagingen die in dit gebied gelden. Zo is de ondergrond aan het inklinken en speelt klimaatadaptatie, waaronder waterberging een grote rol.

Verder zal vanuit het ontwerp gereageerd moeten worden op de bestaande achterkanten van de woningen in de aangrenzende woonwijk. Ook dient rekening gehouden te worden met de ontsluiting van het gebied en het geluid vanuit de Provinciale weg.



Beleid

Als onderdeel van de analyse is ook een beknopte verkenning van het vigerende beleid gedaan.

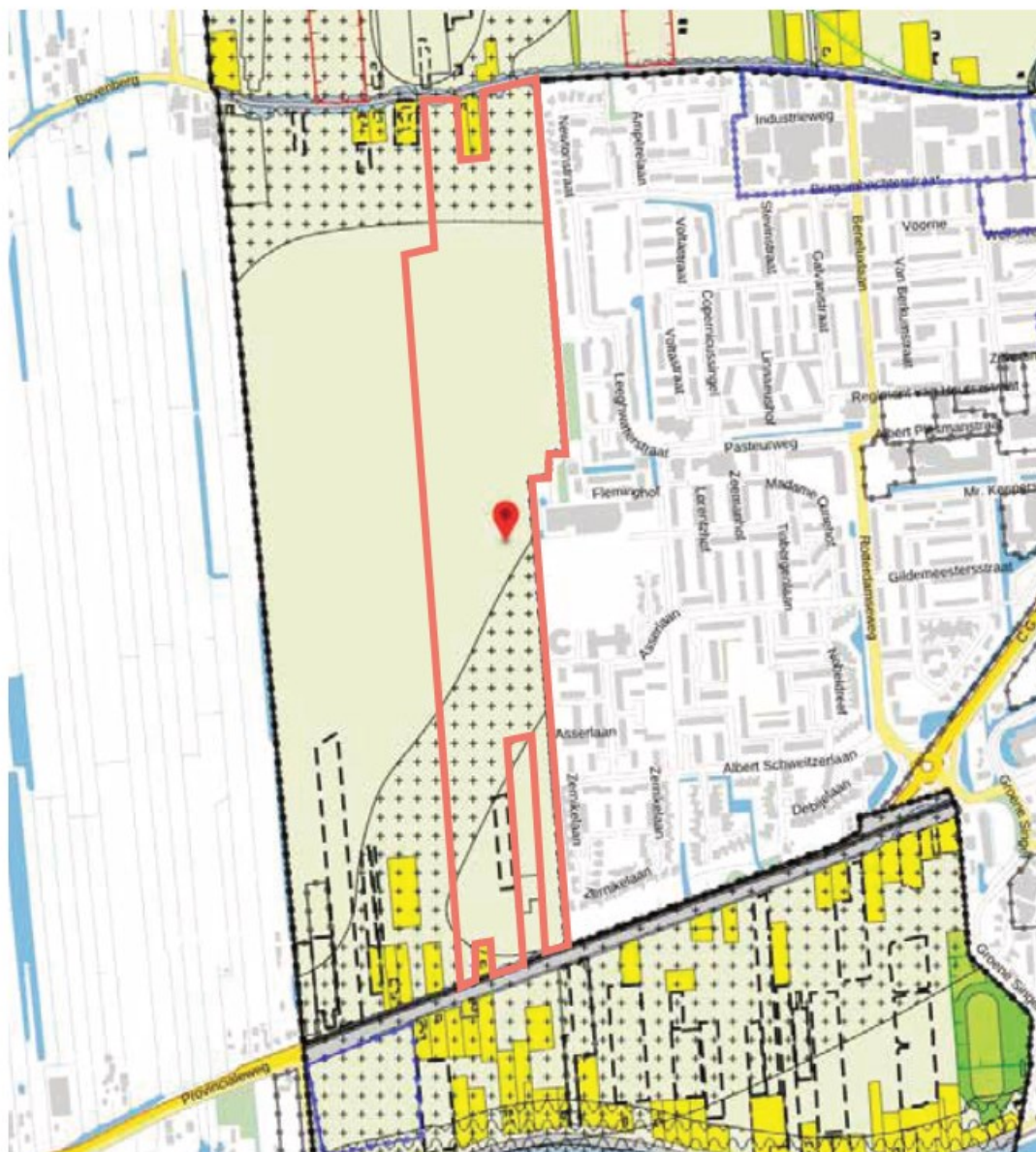
Bestemmingsplan

Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 2010-03-05). Het plangebied is voornamelijk bestemd als 'Agrarisch met waarden'. Dit biedt geen mogelijkheid tot woningbouw. Om Nieuw West mogelijk te maken zal daarvoor een planologische procedure moeten worden doorlopen. Tevens geldt in het plangebied de aanduiding 'bomenteelt' en de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1', waar geen bouwver-

ken mogen worden gebouwd die dieper reiken dan 0,3 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 100 m². Hiervoor kan ontheffing worden aangevraagd door met een archeologisch advies aan te tonen dat er geen waarden worden geschaad.

Het plangebied bevindt zich ook in het parapluplan Cultuurhistorie en Archeologie (vastgesteld 2014-10-30) en is bestemd met archeologische waarden oplopend van 'Waarde-Archeologie 3' aan de Opweg tot 'Waarde -Archeologie 6' in het midden van het plangebied. Voor bouwwerken, ophogingen en grondverstoringen boven de 1 hectare gelden

**Rechts: Uitsnede van het
vigerende bestemmingsplan.
Bron: ruimtelijkeplannen.nl.**



hier ook beperkingen. Voor nieuwbouw kan een omgevingsvergunning worden afgegeven indien door middel van een rapport is aangetoond dat er geen archeologische waarden worden aangetast.

Conclusie:

- Bij een woningbouwontwikkeling zal een planologische procedure moeten worden doorlopen;
- Er zal middels archeologisch onderzoek moeten worden aangetoond dat er geen archeologische waarden worden aangetast.

Woonvisie

De woonvisie van de gemeente Krimpenerwaard stamt alweer uit 2017. Daarin werden vijf leidende thema's aangehouden:

- Positionering in de regio - o.a. het behouden van het landelijke en dorps karakter;
- Betaalbaar en beschikbaar - divers aanbod (nieuwe woonconcepten!), Doorstroming bevorderen, passende woningen voor ouderen, betaalbare woningen voor jongeren;
- Duurzame gebouwde omgeving - energieneutrale nieuwbouw vanaf 2020, duurzaamheid en klimaatadaptatie;
- Wonen, welzijn en zorg - doorstroming naar toegankelijke woningen, mantelzorgwoningen, mogelijkheden voor ontmoeting, kwetsbare doelgroepen, nieuwe woonvormen voor vitale senioren en mensen met zorgvraag;
- Bouwen aan vitale kernen - flexibel, gefaseerd en kleinschalig, tastbaar maken in een stedenbouwkundig ontwerp, participatie.

Sinds 2017 is de druk op de woningmarkt verder toegenomen, staat de koopkracht onder druk, stijgen de energieprijzen en de hypotheekrentes. Daarmee lijkt er nog meer belang voor de genoemde onderdelen te komen. Er liggen kansen voor nieuwe woonvormen voor zowel jongeren als senioren en zorgbehoevenden. Betaalbaarheid is een duidelijk aandachtspunt.



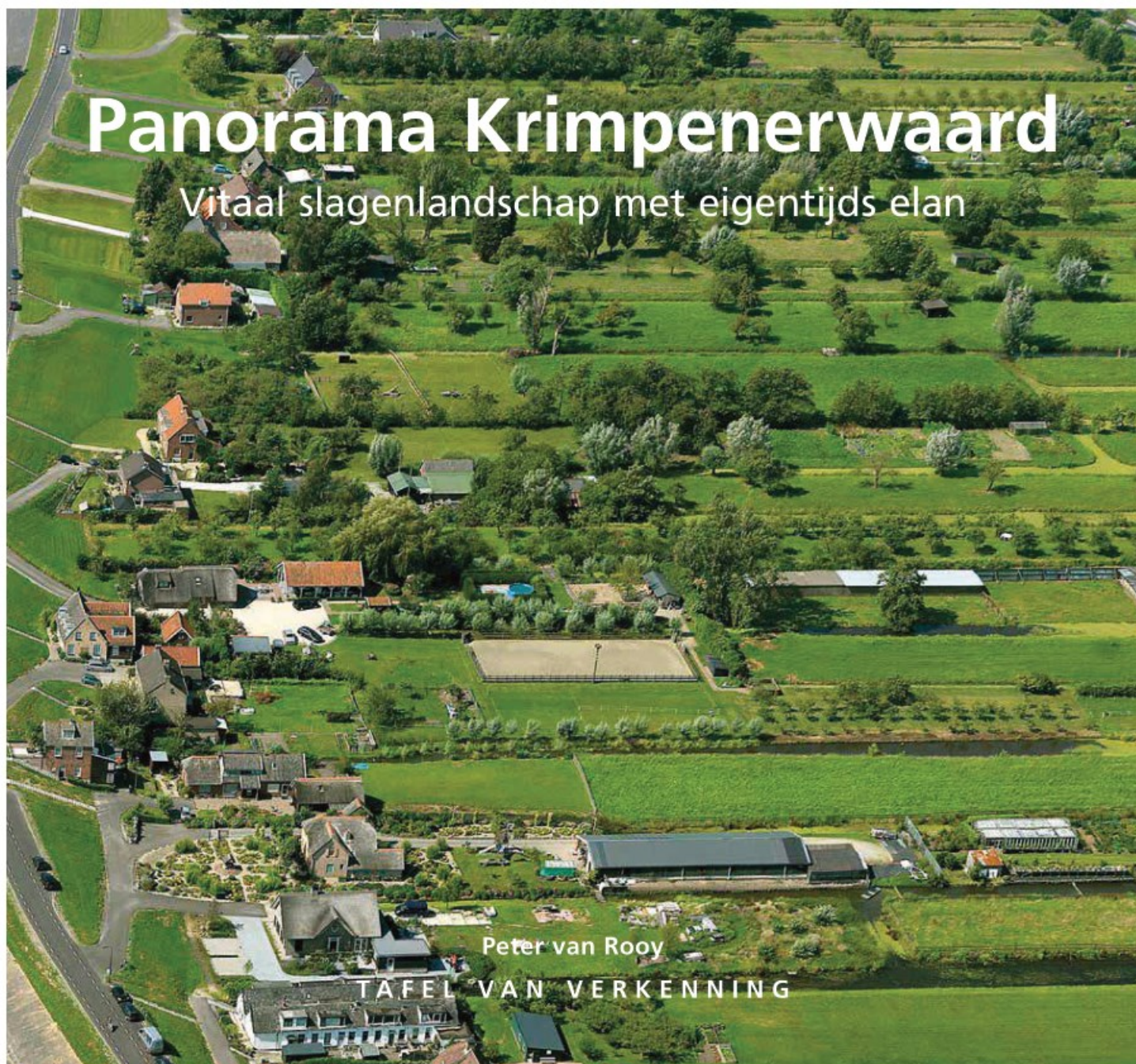
Omgevingsvisie Krimpenerwaard

De gemeentelijke omgevingsvisie is recent opgesteld. Op de daarin opgenomen kanskaart is te zien dat voor Schoonhoven de volgende termen als grove richting zijn aangegeven: ontwikkeling, binnenstad, zilverstad, Schoonhoven-Noord en realiseren. Verder is onderscheid gemaakt tussen de kernen en het buitengebied. Voor beide zijn speerpunten opgesteld. Relevant voor de herontwikkeling van Nieuw West zijn:

- Toename woningen in relatie tot behoefte;
- Diverser woningaanbod;
- Gezond en veilig woon- en leefklimaat;
- Water vasthouden in het buitengebied;
- Samenwerken aan goede waterkwaliteit;
- Vergroten fysieke bereikbaarheid;
- Recreatieve verbindingen verbeteren;
- Tegengaan van bodemdaling in veenweidegebied.

De woonvisie en de omgevingsvisie bieden voldoende aanknopingspunten voor Het Hofland, o.a. voor het woonprogramma en de duurzame aspecten van het plan.

Boven: Uitsnede van de kanskaart uit de Omgevingsvisie Krimpenerwaard. Bron: Omgevingsvisie Krimpenerwaard.



Panorama Krimpener- waard

Het Panorama Krimpenerwaard is een gedeeld vergezicht voor de ontwikkeling van de Krimpenerwaard voor de komende dertig jaar, ontwikkeld door bewoners, maatschappelijke organisaties, ondernemers en overheden.

Hoewel de Krimpenerwaard een afgebakende eenheid vormt kan ook dit gebied zich niet onttrekken aan mondiale opgaven zoals energietransitie, klimaatadaptatie, landbouwverduurzaming en biodiversiteitsverhoging.

In het panorama wordt een agenda beschreven met kwesties en kansen.

Conclusie van het panorama:

- Woningbouw is en blijft nodig via inbreiding waar het kan en uitbreiding van bestaande kernen waar nodig.
- Met behoud van eigenheid van de kernen vraagt diversiteit in het woningaanbod aandacht.
- Voor jongeren en ouderen moet een inhaalslag worden gemaakt. Er is behoefte aan starterswoningen, levensloopbestendige woningen, woon-zorg combinaties en kleinschalige appartementen complexen. Wonen staat in directe relatie met voorzieningen en goede infrastructuur.

De dragers van dit alles zijn onze bodem, het water en de natuur. De kwaliteit ervan is bepaald geen vanzelfsprekendheid meer. Dat betekent dat bij alle ontwikkelingen vooraf rekening met deze dragers wordt gehouden en waar nodig plannen daarop aan worden gepast. Alleen dan kunnen de op stapel staande energietransitie, klimaatadaptatie en woningbouw zorgvuldig worden ingepast en zich verhouden tot ambities voor een aantrekkelijk Natuur Netwerk Nederland, toename van biodiversiteit en behoud van het slagenlandschap.

Een relevante selectie van kwesties en kansen

- Bodem: remmen van bodemdaling, o.a. door onderwaterdrainage in een deel van de waard implementeren met aandacht voor effecten op waterkwaliteit en watersysteem.
- Water: versterken van ruimtelijke adaptatie: anticiperen op mogelijke consequenties van klimaatverandering in termen van tijdelijk teveel (wateroverlast) en tijdelijk tekort (droogte). In de Krimpenerwaard gaat het met name om het beperken van wateroverlast in bebouwde kernen.
- Infrastructuur: betere fietsnetwerken alsook wandelroutes en ruiterspaden binnen en om de waard in algemene zin en fietsnetwerken naar scholen in het bijzonder.
- Wonen: actualiseren van de volledige woonbehoeften: inventariseren van woonbehoeften inclusief woningen voor starters, voor ouderen, voor zorgbehoeftigen, voor alleenwonenden, groepswoningen, Tiny houses, appartementen, et cetera.
- Wonen: bepalen en lokaliseren van uitbreidingscapaciteit: stimuleren van vraag gestuurde woningbouw en generen van meer duidelijkheid over de nut en noodzaak van uitbreiding van kernen en als die er is dan bepalen van de locaties.
- Cultuur: ontsluiten van het verhaal over de rijke cultuurhistorie: ontsluiten en delen van informatie over de rijke cultuurhistorie van de waard. (Bijvoorbeeld het verhaal van de Oude Hollandse waterlinie en het inundatiegebied waar het plangebied ligt)

Ria Boere, wethouder Gemeente Krimpenerwaard over het panorama:

“Het resultaat wat er ligt markeert niet het einde maar vooral een begin van een proces. Belangrijke dilemma’s verdienen een politiek antwoord! Met gepaste waardering als participerende overheid zet ik mijn schouders onder het slechten van de dilemma’s. Samen brengen we zo een vitalere en duurzamere Krimpenerwaard – met brede blik vooruit – dichterbij.”

Afbeelding Bestaande situatie locatie Nieuw West (foto: Wissing)



Wonen in Nieuw West

Gezien alle input vanuit de analyse (ruimtelijk en beleid) kan Nieuw West geen standaard uitbreidingswijk worden. Er moet een bijzonder woonmilieu aan Schoonhoven worden toegevoegd dat een nieuwe overgang vormt tussen stad en land. Het sluit aan op de bestaande wijken en reageert tegelijkertijd op het polderlandschap en vormt zo een spannende nieuwe stadsrand.



Gevarieerd voor diverse doelgroepen

Deze locatie aan de westzijde van Schoonhoven biedt ruimte aan circa 500 woningen. Daarmee is er ook ruimte voor een groot aantal doelgroepen. Dit kan met recht een gemengde en inclusieve wijk worden. Huur en koop, sociaal, betaalbaar/midden-duur en duur kan hier allemaal een plek krijgen en dat is ook gewenst.

Dit betekent ook een mix van grondgebonden en gestapelde woningen in verschillende groottes en typologieën. Naast gezinnen, vinden starters en senioren hier een plekje. Dat gebeurt in gemiddeld 25 woningen per hectare, maar er is ruimte en ook aanleiding om op sommige plekken te ver-

Twee modellen voor Nieuw West: Polderwonen en De Waterlinie

dichten of juist een lagere dichtheid te realiseren. Bijvoorbeeld langs de Opweg, waar een hoge dichtheid ongewenst is., kunnen nieuwe boeren erven gerealiseerd worden met ruimte om zich heen. In het centrum van het gebied kan juist een hogere dichtheid komen waarmee ook ruimte aan het landschap gegeven kan worden.

Twee modellen

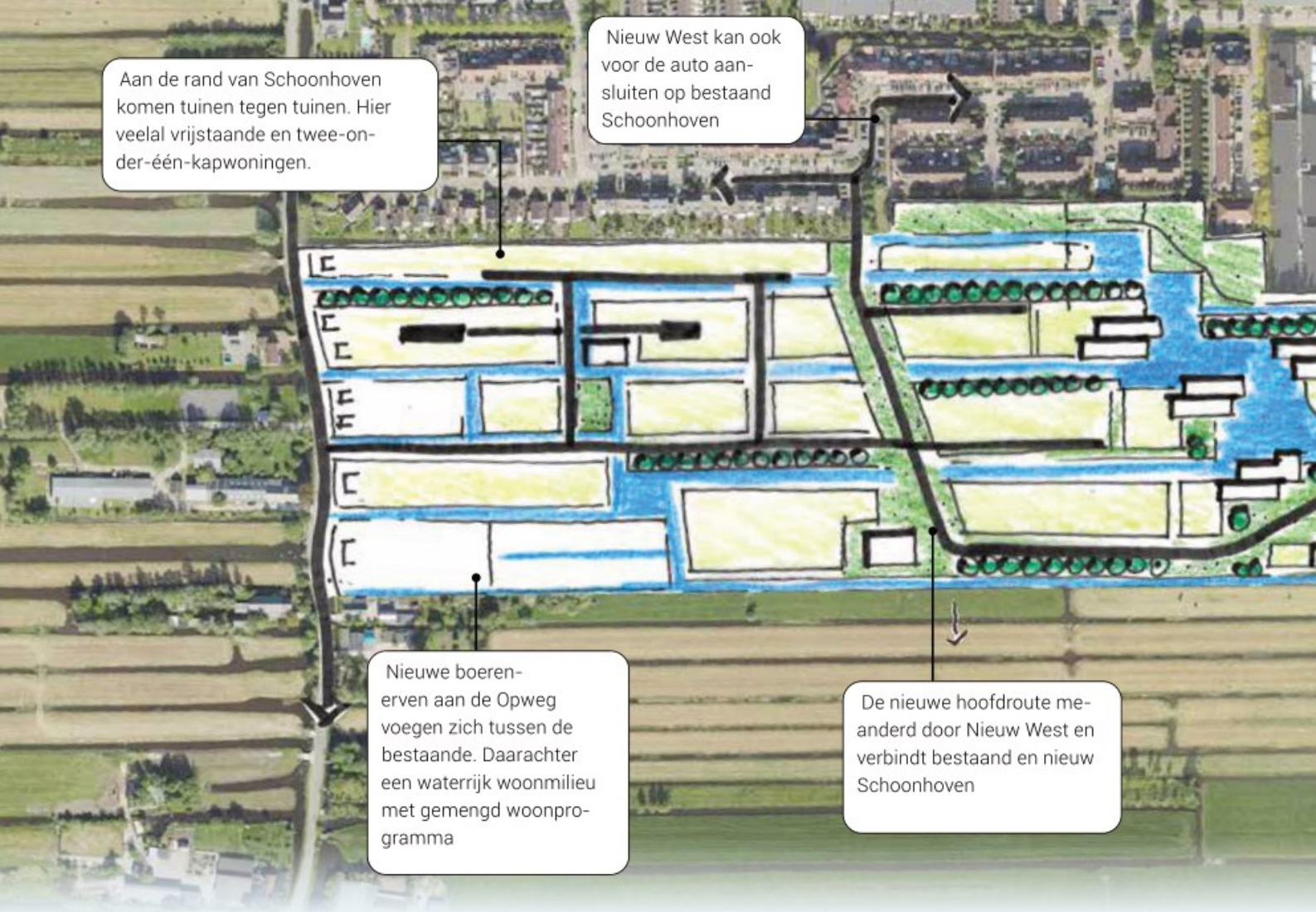
In dit gebied zijn er veel mogelijkheden. Om dit inzichtelijk te maken hebben we twee modellen gemaakt: Polderwonen en De Waterlinie. Beide richtingen zijn uiteraard nog op hoofdlijnen en geven de mogelijke structuur voor het gebied met een diversiteit aan woonmilieus. Schetsverkevelingen geven een idee van hoe het concept daadwerkelijk vorm kan krijgen. Onderdelen van de twee concepten (zoals ontsluitings- of verkevelingsprincipes) en de schetsen kunnen worden gecombineerd in een uiteindelijk model voor het gebied.

Polderwonen

Deze richting zoekt aansluiting bij het polderlandschap met verbrede watergangen en natuurlijke oevers. Hier een mix tussen grondgebonden wonen in de polderrichting en gestapelde bebouwing aan het water.

De Waterlinie

Hier nemen we de ligging in de Oude Hollandse Waterlinie als inspiratie in combinatie met het landschap. Dat zie je terug in een stevig hart iets verhoogd in het landschap, zoals een vestingstadje. Daarbuiten de langgerekte wooneilanden in de polder.



Aan de rand van Schoonhoven komen tuinen tegen tuinen. Hier veelal vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

Nieuw West kan ook voor de auto aansluiten op bestaand Schoonhoven

Nieuwe boerenerven aan de Opweg voegen zich tussen de bestaande. Daarachter een waterrijk woonmilieu met gemengd woonprogramma

De nieuwe hoofdroute meanderd door Nieuw West en verbindt bestaand en nieuw Schoonhoven

Polderwonen

Waterrijk wonen aan de poldersloten

Dit model vindt zijn basis in de onderliggende polderstructuur van rechte sloten en langegerekte bouwvelden. De opzet is daarmee efficiënt, strak en orthogonaal. De orthogonaliteit van het landschap wordt benadrukt door wilgen- en populierenlaantjes in de richting van het slagpatroon.

Hofjes en lanen aan de poldersloten

De woonkwaliteit vind je aan de voorkant, daar is ruimte voor hoven en autovrije woonpaden langs de sloten en die veelal zicht bieden op de uitgestrekte polder. Hier spelen de kinderen veilig en ontmoeten burens elkaar. Met de auto prik je vanaf de hoofdroute door de wijk een bouwveld in en parkeer je aan de achterzijde of in parkeerplaatsen uit het zicht.

Gestapeld wonen aan het water

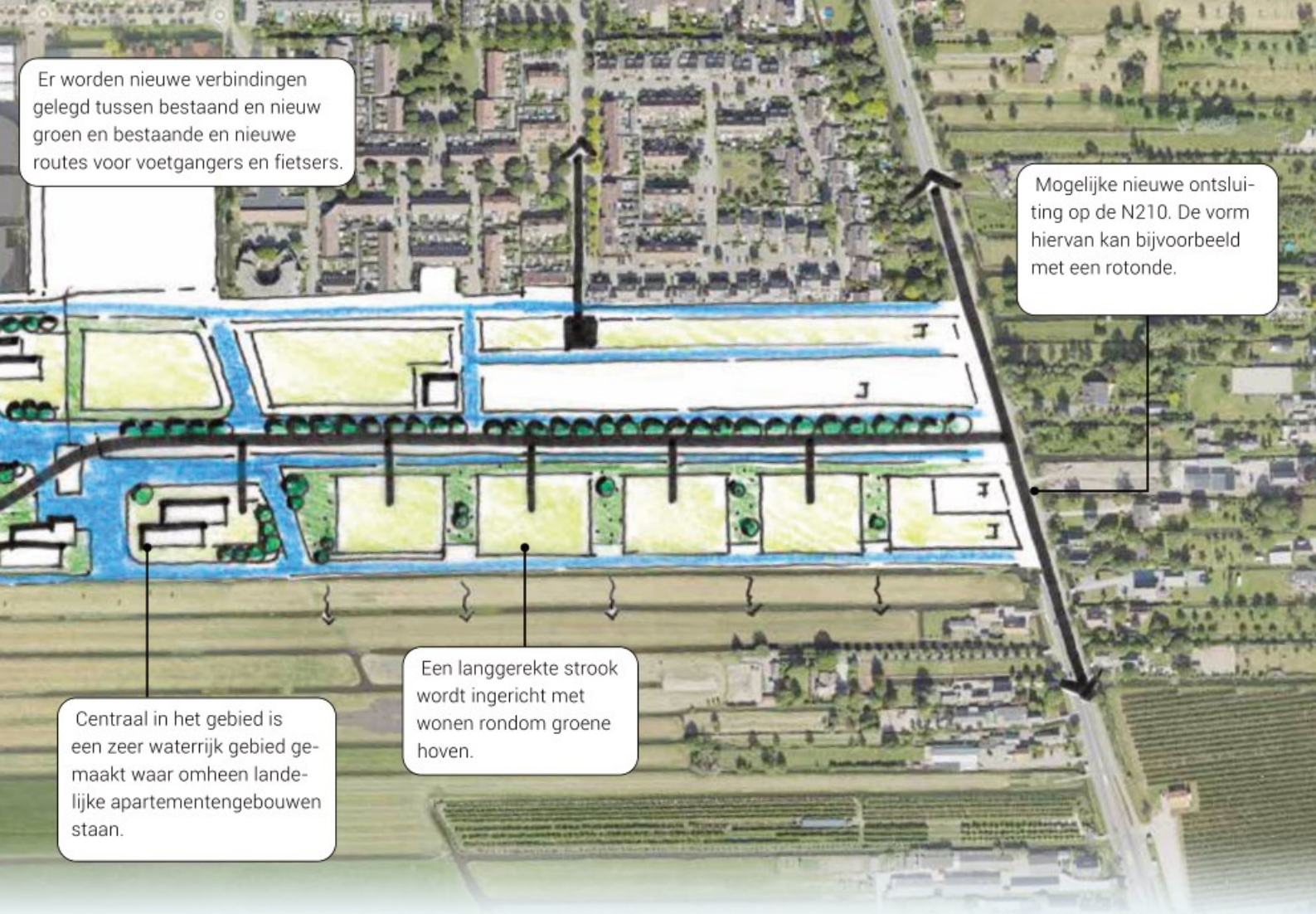
Een verbijzondering vinden we in het midden van het plangebied. Hier is een waterrijke opzet met verbrede sloten en ranke woongebouwen die direct aan of zelfs in het water staan.

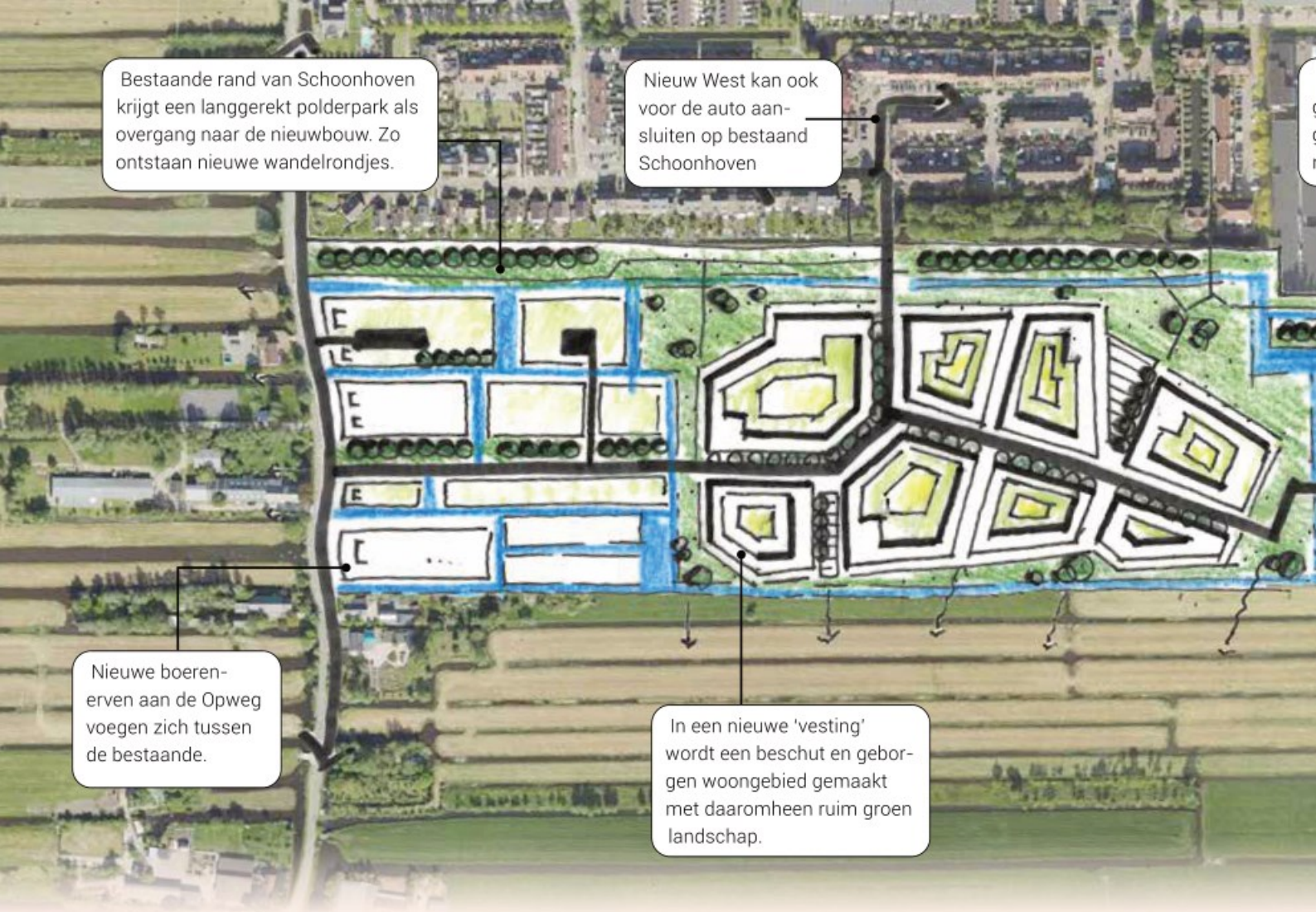
Deze elegante volumes zijn in schaal en korrel een voortzetting van de grotere volumes in de voorzieningszone die van oost naar west door Schoonhoven-Noord loopt. Langs het waterrijke woongebied bieden nieuwe wandelpaden verschillende ommetjes waar ook de bestaande wijk Schoonhoven-Noord op aansluit. Zo maken we een bijzondere aansluiting met de naastgelegen wijken. Dit is ook de plek waar starters bereikbare woningen vinden en senioren comfort in gelijkvloerse, levensloopbestendige appartementen.

Collectieve woonvormen aan het lint

De lintbebouwing van de Opweg biedt kansen om collectieve woonvormen aan een boerenerv met een mix van grondgebonden en bovenwoningen te realiseren. De kavels langs de N210 wordt behouden en aangevuld/versterkt met nieuwe vrijstaande woningen die passen aan het lint.

De hoofdontsluiting voor de auto is op verschillende manieren mogelijk. Voorkeur is direct op de N210 aansluiten. Dit vraagt uiteraard om goed onderzoek en aanpassing op dit punt. Een optie is hier een rotonde aanbrengen. Andere optie is aansluiten op de naastgelegen, bestaande buurten via de Leeghwaterstraat.





Bestaande rand van Schoonhoven krijgt een langgerekt polderpark als overgang naar de nieuwbouw. Zo ontstaan nieuwe wandelrondjes.

Nieuw West kan ook voor de auto aansluiten op bestaand Schoonhoven

Nieuwe boerenerven aan de Opweg voegen zich tussen de bestaande.

In een nieuwe 'vesting' wordt een beschut en geborgen woongebied gemaakt met daaromheen ruim groen landschap.

De Waterlinie

Groen wonen in een landschapspark

Dit model voegt de twee historische lagen van het gebied samen: het slagenlandschap en de Oude Hollandse Waterlinie.

Basis is het slagenlandschap met langgerekte woonvelden en -eilanden. Deze structuur wordt vanaf de Opweg en de N210 doorgezet het gebied in. Hier komen woningen die een sterke relatie hebben met het landschap. Een waterrijk gebied met veelal grondgebonden woningen met kappen in de richting van het slagenlandschap, op enkele plekken geschakeerd rondom erven en hoven. Parkeren gebeurt hier in kleinschalige parkeerpockets, zoveel mogelijk uit het zicht.

Onderdeel van fase 1 is een compacte kern die verwijst naar een historische vestingstad. De dichtheid in deze nieuwe 'vesting' is hoger dan in de rest van het gebied. Hier wordt gedacht aan een woningdichtheid van circa 35-45 woningen per hectare. Hierdoor ontstaat een gevarieerd woonmilieu in het gebied en ontstaat ook ruimte voor ruim groen

rondom de kern. Woningen in dit gebied vormen gesloten bouwblokken en bevatten verschillende woningtypen. Het groen er omheen ligt lager en is een stevige knipoog naar het inundatiegebied van de waterlinie. Daarbij maakt het dit model klimaatbestendig en is er volop ruimte voor biodiversiteit.

Toegangsweg

De hoofdontsluiting voor de auto is ook in dit model op verschillende manieren mogelijk. Voorkeur is direct op de N210 aansluiten. Dit vraagt uiteraard om goed onderzoek en aanpassing op dit punt. Een optie is hier een rotonde aanbrengen. Andere optie is aansluiten op de naastgelegen, bestaande buurten via de Leeghwaterstraat. Voor de voetgangers en fietsers wordt gedacht aan een fijnmazig netwerk van routes, die de Opweg, Schoonhoven West en de N210 met elkaar verbinden. Hierin passen, grotendeels door het groen ook de recreatieve verbindingen, waar in de Omgevingsvisie op ingezet wordt.

Er worden nieuwe verbindingen
gelegd tussen bestaand en nieuw
groen en bestaande en nieuwe
routes voor voetgangers en fietsers.

Mogelijke nieuwe ontsluiting
op de N210. De vorm
hiervan kan bijvoorbeeld
met een rotonde.

Ruimte voor appartementen
op langgestrekte eilanden

Nieuwe wooneilanden met
een gemengd woonpro-
gramma

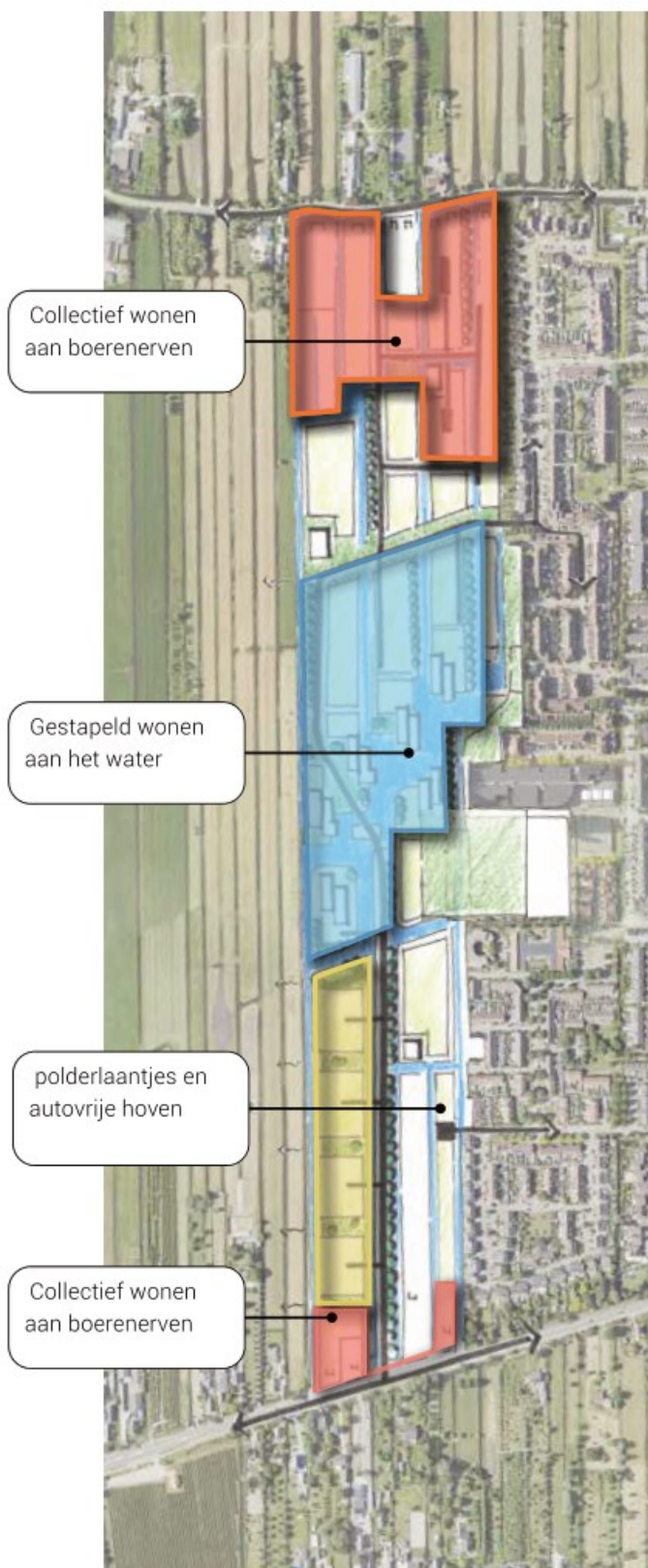


De deelgebieden

In beide stedenbouwkundige structuren is ruimte voor een variatie aan woonsferen voor de verschillende doelgroepen en bijbehorende woonprogramma's. In de pagina's hierna worden vier deelgebieden nader uitgewerkt door middel van een proefverkaveling.

De schetsen worden ondersteund met referentiebeelden die de beoogde sfeer weergeven.

We onderscheiden de collectieve boerenerven aan het lint van de Opweg, het wonen in een vesting omgeven door groen, gestapeld wonen aan verbrede poldersloten en wonen aan polderlaantjes en autovrijehoven.



Model Polderwonen



Model De Waterlinie



Collectief wonen aan de boerenerven

De landelijke lintbebouwing langs de Opweg en N210 is kenmerkend voor het karakter van het buitengebied van Schoonhoven. De Opweg in het bijzonder biedt de inspiratie voor nieuwe boerenerven als aanvulling op de bestaande.

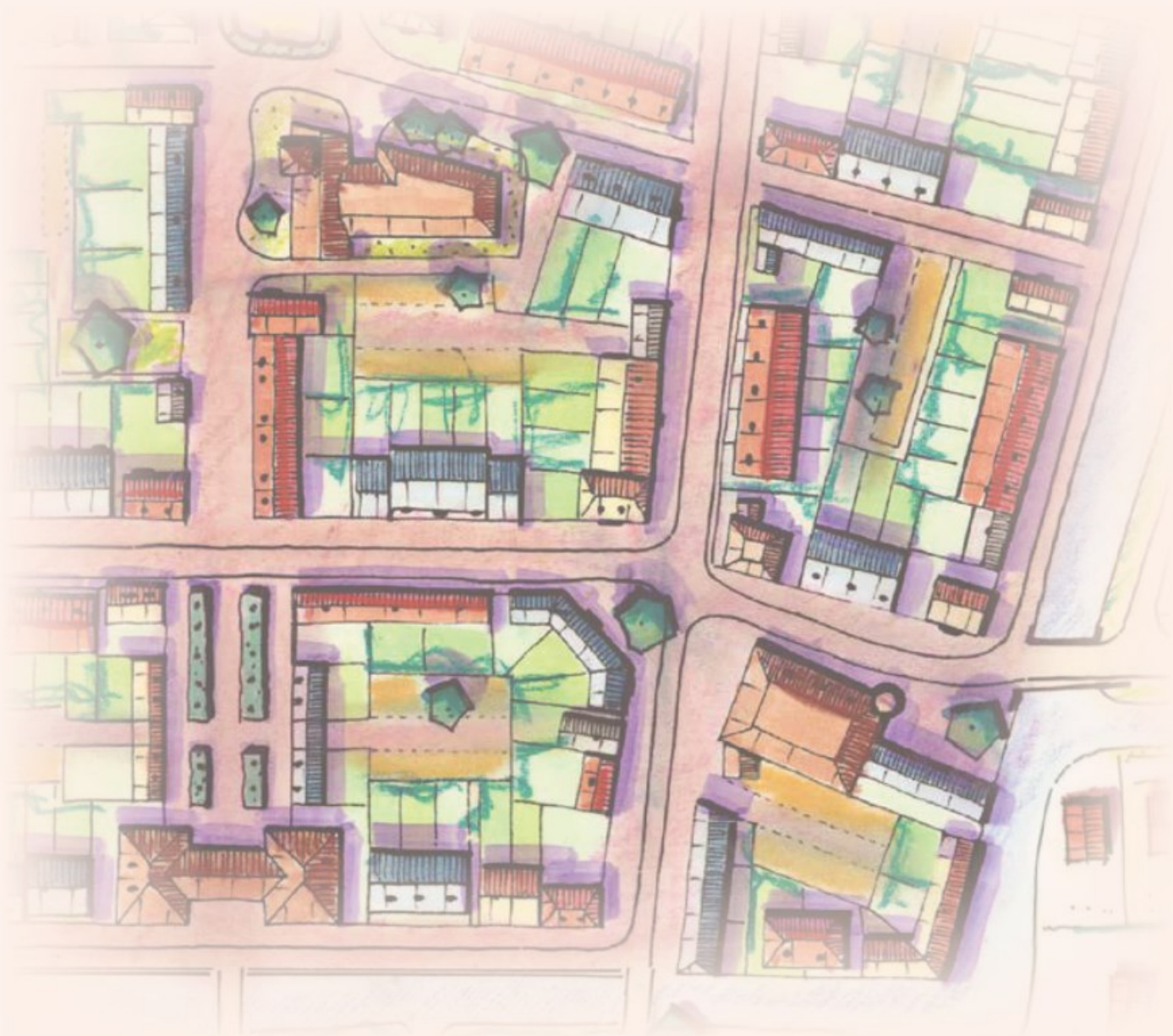
De Opweg is een bijzondere historische route die als meanderende lijn het strakke slagenlandschap doorsnijdt. Brede watergangen en bebouwing die strak het slagenlandschap volgt bepalen het beeld. Hier is in onze ogen geen opvallende nieuwbouw mogelijk, maar moet de bebouwing zich zorgvuldig voegen in de bestaande omgeving. Het idee is om aantal boerenerven met passende woningbouw toe te voegen. Nieuwe woningen aan de Opweg zullen het lint aanvullen, met een losse korrel. Daarachter ligt een opzet van vrijstaande, twee-onder-één-kap, en rijwoningen aan gemeenschappelijke erven. Ook speciale types als bijvoorbeeld rug-aan-rugwoningen zijn hier

goed voorstelbaar. De woningen zijn traditionele of eigentijdse interpretaties van boerderijen of schuren en kenmerken zich door forse kappen met lage goten en elementen als staldeuren in bijvoorbeeld kopgevels. De erven zijn in basis verhard, maar binnen de verharding is ook ruimte voor groen. Waar mogelijk staat er op het erf een grote boom, bijvoorbeeld een kastanje of een rode beuk. Hier rondom speelt zich het gezamenlijke leven af.

De erven worden vanuit het plangebied ontsloten, of op een enkele plek vanaf de Opweg. Het parkeren gebeurt in parkeerpockets of in schuurgebouwen.

Deze invulling past bij beide scenario's en is eventueel ook voorstelbaar langs de C.G. Roosweg, de N210. Met de nieuwe boerenerven hechten we Nieuw West aan de landelijke omgeving.





Beschut wonen in de vesting

Vesting is een groot woord, maar in het klein krijg je wel dat gevoel in dit gebied. Hier staan woningen veelal direct aan de straat of hebben een Delftse stoep. De straatwanden zijn zo veel mogelijk gesloten, inclusief de hoeken. Die hoeken geven aanleiding voor speciale oplossingen, bijvoorbeeld in de vorm van een groter volume met appartementen. Dat komt in traditionele vestingstadjes ook voor in bijvoorbeeld het stadhuis, de waag, een fabrieksgebouw of een school. Daarbij is er ook ruimte voor twee-onder-één-kapwoningen of vrijstaande woningen, die kunnen gesloten wanden maken door bijvoorbeeld tuinmuren of mee-ontworpen aanbouwen. De randen van de vesting kunnen ook een wat steviger karakter krijgen, met kloeki volumes aan het groen.

De sfeer kan oud-Hollands zijn, maar ook heel goed een eigentijdse interpretatie. Een gebalanceerde mix is ook goed mogelijk.

De straten wisselen zich af met plekjes, pleintjes en plantsoenen. Daar is de ruimte voor ontmoeting, ontspanning en beweging. Rondom de vesting een vrije groene ruimte voor bestaande en nieuwe bewoners toegankelijk als uitloopgebied. De bebouwing komt hierdoor ook los te liggen in het landschap. Door dit deelgebied iets verhoogd in het landschap te leggen, omzoomd met een talud of een keermuur, verheft het gebied zich iets ten opzichte van het landschap. De groene ruimte kan daarmee ook tijdelijk benut worden als waterberging in geval van piekbuien.





Gestapeld wonen aan het water

Als verbijzondering in het orthogonale slagen-landschap is in het hart van het plan ruimte voor een verbreding van de bestaande dwarsslotjes in de polder gereserveerd. Deze waterrijke zone biedt kansen om een overschot aan regenwater seizoensgebonden te bergen, en mogelijk in droge tijden te gebruiken voor onderwaterdrainage in het veenweidegebied.

Dit waterrijke polderlandschap creëert een nieuw uniek woongebied aan de rand van Schoonhoven Noord. De elegante woongebouwen met herkenbare kappen. (Refererend naar de vele schuren in het polderlandschap) staan op de rand van water en groen. Ze herbergen een compact gestapeld programma en zijn goed te faseren. Alle woningen hebben uitzicht op het water of op de groene ruimtes tussen de gebouwen in.

Er kunnen openbare of gemeenschappelijke vlonders aan het water komen, mogelijk ook aangevuld met vlonderpaden en andere recreatieve routes door het groen.

Het parkeren gebeurt op maaiveld in parkeerhoven omzoomd door hagen en onder de bomen of in een enkel geval in een inpandige parkeergarage (halfverdiept of op maaiveldniveau).







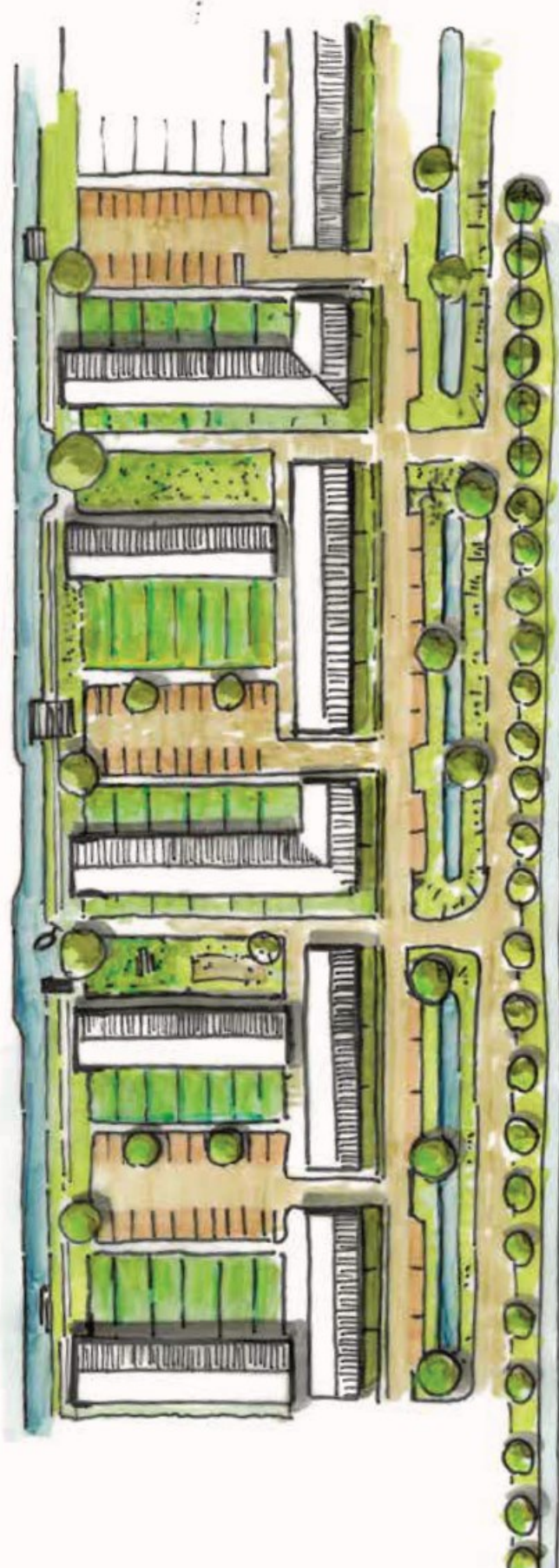
**'Swale', een wadi met speelgelenheid in
'Aangenaam Legmeer' in Uithoorn
foto: van Wijnen**

Polderlaantjes en autovrije hoven

Om tegemoet te komen aan de wens voor kleinere en goedkopere woningen zijn langs de wijkontsluitingsweg rijwoningen gedacht die op verschillende manieren uitgewerkt kunnen worden. Denkbaar is collectief wonen aan een autovrij hof, maar ook straatjes met uitzicht op de polder aan de westkant.

Deze kleine woonbuurtjes zijn afgeschermd van de ontsluitingsweg door een herkenbare poldersloot. Die ontsluitingsweg wordt begeleid met een wand van grondgebonden woningen. Mogelijk kunnen hier, bijvoorbeeld in hoekensembles, ook beneden-bovenwoningen worden toegevoegd.

Daarachter een vernuftig systeem van autovrije hoven veelal met uitzicht op de polder. Daardoor hebben veel bewoners een directe relatie met de polder en meteen om de hoek vrij uitzicht over de polder en de mogelijkheid om langs het slootje te wandelen of met een roeibootje de sloten te verkennen. In de hoven is er ruimte voor spelende kinderen en voor burens om elkaar te ontmoeten. Aan de achterkanten ook parkeerhoven, waar de auto's uit het zicht worden geparkeerd.







BEWONERSPARTICIPATIE



 HERSTRUCTURERING / TRANSFORMATIE
 STEDENBOUWKUNDIGE PLANNEN
 BEELDKWALITEIT / IDENTITEIT

Zegt u het maar!

WAT ZIJN DE ECHTE **WENSEN**, WAT ZIJN DE **WOONDROMEN**?

PARTICIPEREN STAAT VOOR **HET ONTLOKKEN VAN WENSEN**, IDEEËN EN KEUZES AAN BEWONERS, HUURDERS OF BIJ VOORBEELD GEÏNTERESSEERDEN IN NIEUWBOUW. VAAK VINDEN **MENSEN** HET LASTIG OM HELDER UIT TE DRUKKEN WAT ZIJ WILLEN. PARTICIPATIE GAAT DUS NIET ALLEEN OVER SAMENKOMSTEN OM **INFORMATIE** OP TE HALEN, MAAR BOVENAL OVER **HET BIEDEN VAN INSPIRATIE**. INSPIRATIE EN INTERACTIE DIE MENSEN PRIKKELEN EN **STIMULEREN** OM ZICH UIT TE SPREKEN.



Vitnodiging tot dialoog

Tot slot

Met dit visiedocument hopen wij u een helder en inspirerend beeld te hebben gegeven van onze ideeën voor de mogelijkheden om woningbouw toe te voegen aan de westzijde van Schoonhoven. Een locatie direct grenzend aan de bestaande woonwijk op de rand van het kenmerkende slagenlandschap. Hier zien we mogelijkheden om in een groen, dorps en waterrijk woonmilieu ca. 500 woningen toe te voegen. Een plek voor starters, doorstromers en senioren, die op zoek zijn naar een woning op korte afstand van de binnenstad.

Uiteraard is dit niet zomaar een stap die we kunnen nemen. De locatie ligt buiten de rode contour en daarom moet zorgvuldig gekeken worden hoe aangesloten kan worden op de bestaande omgeving en de N210. Van Wijnen is ervan overtuigd dat hier voldoende kansen liggen om alle aspecten in balans te brengen en hier te komen tot een aantrekkelijk nieuw woonmilieu.

Participatie

We hebben verkennende schetsen gemaakt waarin gekeken is naar verschillende mogelijkheden voor de ontwikkeling van een nieuw woongebied. Met de schetsen kunnen we de dialoog met elkaar aan te gaan. Van Wijnen zou graag op basis hiervan in gesprek gaan met de gemeente en mogelijk daarna met andere stakeholders.

We willen de gemeente graag meenemen in onze ideeën en gezamenlijk kijken of dit een gebied is waar woningbouw kansrijk is. Dit in een participatief proces met bestuur, ambtenaren, waterschap en provincie en uiteraard omwonenden en bewoners van Schoonhoven en de gemeente Krimpenerwaard.

Participatie gaat niet alleen over samenkomsten om informatie op te halen, maar bovenal over het luisteren en bieden van inspiratie. De kennis van gebruikers zetten we in om plannen te maken waar mensen trots op zijn.

Wij hopen u met deze eerste schetsen te hebben geïnspireerd en kijken uit naar een dialoog en een besluit om samen naar de locatie te kunnen kijken.



Wissing B.V.
Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht



ruimtelijke
denkers
wissing